



## Bebauungsplan VII/61 "Gewerbegebiet Fürstenhausen", hier: 1. Beschluss zum Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, 2. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans nach Baugesetzbuch

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
---	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussentwurf**

1. Dem Antrag der J. Kukor Brunnenbau GmbH, Völklingen, auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird gefasst, das Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) wird eingeleitet (§ 2 Abs.1 BauGB).

### **Sachverhalt**

Die J.Kukor Brunnenbau GmbH, Ludweilerstraße 91a in Geislautern hat mit Schreiben vom 23.09.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem Gelände des ehemaligen Holzlagerplatzes, südlich der Straße Am Holzplatz im Stadtteil Fürstenhausen gestellt. Geplant ist die Revitalisierung des seit Jahren brach gefallenen Geländes. Ein Teil der Fläche wird für die Verlagerung der Fa. J.Kukor Brunnenbau GmbH selbst von ihrem Standort in Geislautern. Auf den übrigen Flächen ist die Ansiedlung weiterer, eigenständiger Gewerbebetriebe, jeweils über Verpachtung, geplant. Da sich das Gelände derzeit als sogenannter "Außenbereich" darstellt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans als planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderlich.

Die Fa. J.Kukor Brunnenbau GmbH beabsichtigt den Erwerb aller zusammenhängenden RAG-Grundstücke im Bereich des ehemaligen Holzlagerplatzes sowie eines daran angrenzenden städtischen Grundstücks im Übergangsbereich zum Gelände der ehemaligen Kokerei. Der vorgeschlagene Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränkt sich grundsätzlich auf diese Grundstücke, nur zur Darstellung des geplanten Anschlusspunktes für die innere Fahrerschließung wird ein Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Am Holzplatz in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Bebauungsplan umfasst somit

eine Fläche von insgesamt ca. 7,9 ha (s. Anlage: Abgrenzung des Geltungsbereichs).

Der gesamte Bereich des ehemaligen Holzlagerplatzes ist im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt" (LEP "Umwelt") als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen festgelegt. Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, der mit seinen Festsetzungen den Rahmen für die zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen setzt. Er erhält die Bezeichnung "Gewerbegebiet Fürstenhausen". Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Haupterschließungsstraße wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese knüpft an die Straße Am Holzplatz an, führt unter Verwendung von bisher bereits für die Fahrerschließung genutzten Wegen mittig durch das Gewerbegebiet und reicht bis zu den Grundstücken des Betriebs von Thyssenkrupp heran. Damit wird die Option offengehalten, dass das Thyssenkrupp-Gelände auch von Osten her angefahren werden kann. In dieser Haupterschließungsstraße sind auch alle Hauptanlagen für eine ausreichende Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Pachtbetriebe vorzuhalten. Mit der Übernahme der bestehenden Zufahrt von der Saarbrücker Straße aus ebenfalls als private Erschließungsstraße besteht eine zweite Fahrerschließungsmöglichkeit. Zu den Wohnbaugrundstücken an der Saarbrücker Straße hin wird u.a. als Pufferbereich eine ausgedehnte private Grünfläche festgesetzt (s. Anlage: Planzeichnung und textliche Festsetzungen als "Vorentwurf").

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans können die angrenzenden, nicht durch den Bebauungsplan erfassten Gewerbegrundstücke dem sogenannten Innenbereich zugeordnet werden. Die planungsrechtliche Steuerung neuer Nutzungen oder von Nutzungsänderungen auf diesen Grundstücken kann somit über § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Fürstenhausen" ist im regulären Verfahren vorgesehen, d.h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Bevölkerung und der Träger öffentlicher Belange, mit Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung und mit Erstellung eines entsprechenden Umweltberichts. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird insbesondere auch der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt, einschließlich des Erfordernisses weitergehender Untersuchungen und Gutachten, so z.B. zu den vermuteten Altlasten, zum Immissionsschutz oder zum Natur- und Artenschutz.

Ein Vertreter des Vorhabenträgers der Fa. J.Kukor Brunnenbau GmbH wird in den Sitzungen des Ortsrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung sein Vorhaben selbst erläutern.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss werden auf Grundlage des beiliegenden Bebauungsplanvorentwurfs die Bevölkerung im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch entsprechende Anschreiben in den nächsten zwei Monaten frühzeitig an der Planung

beteiligt. Der auf Grundlage der Ergebnisse dieser Beteiligungsstufe, der Ergebnisse der Kartierungen und Bestandsaufnahmen und der Ergebnisse evtl. notwendiger Gutachten erarbeitete Bebauungsplanentwurf nebst Begründung mit Umweltbericht wird dann nochmal dem Orts- und Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt. Der gebilligte Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen der 2. Beteiligungsstufe in einer förmlichen Auslegung der Bevölkerung und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Ergeben sich aus dieser 2. Beteiligungsstufe keine erheblichen Änderungen, kann der Plan als Satzung beschlossen werden und in Kraft treten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Zwischen der Fa. J.Kukor Brunnnenbau GmbH als Vorhabenträger und der Stadt als Träger der Planungshoheit wird nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. In diesem Vertrag wird insbesondere geregelt, dass der Vorhabenträger alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans zusammenhängenden Kosten übernimmt (Planungskosten, Verfahrensdurchführung, soweit auf Dritte übertragbar, evtl. erforderliche Fachgutachten, Erschließung). Weiterhin beinhaltet der Vertrag, dass auch im Falle, dass der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt oder auf sonstigem Wege für unwirksam erklärt wird, Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden können bzw. einen Haftungsausschluss für die Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans.

### **Anlage/n**

- BPlan\_Gewerbegebiet-Fürstenhausen\_Geltungsbereich\_22102021 (öffentlich)
- BPlan\_Gewerbegebiet-Fürstenhausen\_Vorentwurf-Plan-Text\_22102021 (öffentlich)



